

30 de mayo de 2011  
TAA-DT—0048-011

Licenciada  
Carolina Retana Valverde  
Coordinadora del Estudio  
Contraloría General de la República

**INFORME DE INSPECCIÓN  
Caso 6: Inversiones Puket S.A.**

---

|                             |                                                                               |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fecha de inspección:</b> | 26/04/11                                                                      |
| <b>Sitio:</b>               | Cocles                                                                        |
| <b>Distrito:</b>            | Sixaola                                                                       |
| <b>Cantón:</b>              | Talamanca                                                                     |
| <b>Provincia:</b>           | Limón                                                                         |
| <b>Hojas Cartográficas:</b> | Sixaola 3644 I, Edición II IGNCR 1989.                                        |
| <b>Coordenadas:</b>         | Horizontal 397 000 - 398 000    Vertical 609 000 - 610 000<br>Proyección LCRS |
| <b>Acompañantes:</b>        | Ing. Anael Fuentes (ACLA-C) y Andrés (CGR).                                   |

---

**1. OBJETIVO**

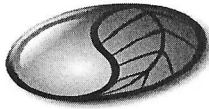
Determinar la ubicación de la propiedad y describir la condición de cobertura de dicho terreno.

**2. ANTECEDENTES**

A solicitud de la Contraloría General de la República se realizó una inspección en propiedad ubicada, presumiblemente, dentro de terrenos de la zona marítima terrestre y del Refugio Nacional de Vida Silvestre Gandoca-Manzanillo (REGAMA). Se pretende no solo definir su ubicación sino conocer las condiciones o características de los recursos naturales presentes en ella.

En este informe se hará referencia a dos planos, a saber: planos 7-140813-93 y 7-148973-93, dado que en teoría pertenecen a la misma sociedad. El primer plano representa a una propiedad privada y el segundo a una propiedad estatal ubicada en terrenos que serían zona marítima terrestre y que forman parte del REGAMA. Ambas propiedades presumiblemente pertenecen a la sociedad anónima Inversiones Puket, como se dijo, la primera en calidad de posesión privada y la segunda bajo permiso de uso.

**MINISTERIO DEL AMBIENTE, ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES**  
**TRIBUNAL AMBIENTAL ADMINISTRATIVO**



**TRIBUNAL  
AMBIENTAL  
ADMINISTRATIVO**

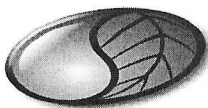


Ministerio del Ambiente  
Energía y Telecomunicaciones

### **3. HECHOS Y OBSERVACIONES**

1. El día 25 de abril se visitó un terreno que se ubica entre la calle principal de acceso a Manzanillo y la línea de costa, en las inmediaciones de los mojones del IGN numerados del 131 al 135. Una dirección que facilita la ubicación del terreno es: del Hotel Almendros y Corales 435 m al este, aproximadamente, al final del camino.
2. Con el fin de ubicar la propiedad, de acuerdo al plano catastrado, se procedió a georeferenciar los mojones colocados en el sitio.
3. Se puede describir la propiedad en varias secciones y características actuales iniciando en la parte frontal de la propiedad y en dirección a la parte posterior de la misma, a saber:
  - a. Frente a la calle principal una sección de la propiedad de unos 10 m de ancho, es un pequeño potrero con unos cuantos árboles.
  - b. Una segunda sección, que no fue medida en su anchura pero que se calcula en unos 100 m, que constituye bosque con presencia de sus diferentes estratos. Valga aclarar que debido a su inalteración, esta franja no fue valorada.
  - c. Una tercera sección, que es la más extensa en longitud, 400 m aproximadamente, que es el área que ha sido fuertemente alterada y que colinda con los mojones.
  - d. Otro detalle o característica relacionado a este terreno es que los dos planos indicados no son colindantes entre sí, sin embargo, teóricamente, la propiedad es una sola.
  - e. El área aproximada del plano 7-140813-93 es de 4.58 ha. El área aproximada del plano 7-148973-93 es de 2.94 ha. El total del terreno que teóricamente es uno solo es de 11.65 ha, aproximadamente.
4. En el punto 224 se ubica la casa donde vive el cuidador de la propiedad, de nombre Mario Jiménez. La casa es pequeña de color amarillo, levantada sobre pilotes.
5. En esta propiedad se observaron algunos árboles cortados, datos que no fueron levantados para el caso de este informe.
6. La información que aquí se aporta está basada en el área del terreno que fue afectado fuertemente.
7. Los puntos de GPS tomados en campo, numerados como 216 y 217, coinciden con la línea posterior del plano 7-140813-93, es decir, con el lindero norte de la propiedad correspondiente al plano mencionado.

**MINISTERIO DEL AMBIENTE, ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES**  
**TRIBUNAL AMBIENTAL ADMINISTRATIVO**



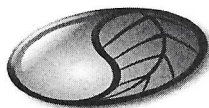
**TRIBUNAL  
AMBIENTAL  
ADMINISTRATIVO**



Ministerio del Ambiente  
Energía y Telecomunicaciones

8. Estos dos puntos también hacen referencia a dos canales de drenaje que hay en el terreno y que se unen en el punto 217. Estos canales no son de gran envergadura, más bien son poco anchos y poco profundos, no llegando ni a 50 cm, pero que funcionan evacuando el agua del terreno.
9. Unos postes de cemento indican la línea de linderos, así como las diferentes propiedades, según indicación del señor Mario Jiménez, quien manifestó en otra visita anterior a esta que la propiedad se está dividiendo para la venta de lotes.
10. Los árboles presentes en el sitio poseen gambas que demuestran que el terreno posee una alta humedad. Esta característica adaptativa de los árboles les permite tener un mejor mecanismo de sostén en terrenos tan inestables, además de tener condiciones de anoxia, principalmente en la época lluviosa.
11. La construcción de pequeñas zanjias o canales para evacuar agua sugiere que el terreno posee una alta humedad y posiblemente un nivel freático superficial.
12. En el lugar se levantaron cinco parcelas, escogidas estas en los sitios de menor cobertura o presencia de árboles. Lo anterior tiene un sentido lógico, por un lado se evita sesgar los datos si se escogiera áreas con mayor densidad y por otro se demostraría que si una parcela en terreno más alterado tiene al menos la cantidad mínima de árboles (3 ind/parcela), en un sitio con mayor cobertura, se demostraría que efectivamente es bosque si se cumple con los diferentes parámetros de bosque según la ley.
13. En el lugar hay presencia de palmeras, conocidas en la zona como yolillas, que son indicadoras de terrenos de humedal. La mayor densidad de estas palmeras se encuentra en la sección este de la propiedad.
14. En el lugar hay presencia de árboles indicadores de humedal o de terrenos altamente húmedos, tales como el sangrillo, cativo, caobilla, guaitil, chilamate, entre otros.
15. Se observaron árboles cortados, pero no recientemente, que no fue posible determinar hace cuanto fueron cortados. Igualmente, el sotobosque en el área impactada ha sido eliminado, al igual que algunas de las palmeras.
16. Del total del terreno, sin contar la franja frontal de la propiedad, ubicada frente a la calle principal, el área impactada o afectada por la corta de vegetación y la construcción de drenajes, es de 9.1 ha, la cual abarca la totalidad del plano que corresponde a los terrenos del Estado en la Zona restringida de la zona marítima terrestre.
17. En el siguiente cuadro se presentan los datos de las diferentes parcelas levantadas en la propiedad o propiedades de interés.

**MINISTERIO DEL AMBIENTE, ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES**  
**TRIBUNAL AMBIENTAL ADMINISTRATIVO**



**TRIBUNAL  
AMBIENTAL  
ADMINISTRATIVO**

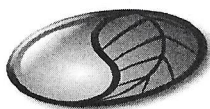


**MINAET**  
 Ministerio del Ambiente  
 Energía y Telecomunicaciones

Cuadro 1. Especies presentes en las propiedades según planos 7-140813-93 y 7-148973-93.

| Cuadro 1. Especies presentes en las propiedades según planos 7-140813-93 y 7-148973-93. |           |                    |                      |                                |                           |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Parcela                                                                                 | Punto GPS | Coordenadas planas | Número de individuos | Especie                        | Nombre popular            | Observaciones |
| 1                                                                                       | 219       | 609 556 / 398 070  | 1                    | <i>Luehea seemannii</i>        | Guacimo colorado          |               |
|                                                                                         |           |                    | 4                    | <i>Pterocarpus officinalis</i> | Sangrillo                 |               |
|                                                                                         |           |                    | 1                    | <i>Genipa americana</i>        | Guaitil                   |               |
|                                                                                         |           |                    | 1                    | <i>Artocarpus altilis</i>      | Fruta de Pan              |               |
|                                                                                         |           |                    | 2                    | <i>Spondias mombin</i>         | Jobo                      |               |
|                                                                                         |           |                    | 1                    | <i>Loanea latifolia</i>        | Paleta                    |               |
|                                                                                         |           |                    | 2                    | <i>Raphia taedigera</i>        | Yolillo                   |               |
| Subtotal                                                                                |           |                    | 12                   |                                |                           |               |
| 2                                                                                       | 220       | 609 536 / 398 007  | 1                    | <i>Prievia copaifera</i>       | Cativo                    |               |
|                                                                                         |           |                    | 1                    | <i>Ficus spp</i>               | Higueron                  |               |
|                                                                                         |           |                    | 2                    | <i>Grias claucifolia</i>       | Tabacon                   |               |
|                                                                                         |           |                    | 1                    | <i>Spondias mombin</i>         | Jobo (seco)               |               |
| Subtotal                                                                                |           |                    | 5                    |                                |                           |               |
| 3                                                                                       | 221       | 609 487 / 397 971  | 2                    | <i>Pterocarpus officinalis</i> | Sangrillo                 |               |
|                                                                                         |           |                    | 1                    | <i>Carapa guianensis</i>       | Caobilla                  |               |
|                                                                                         |           |                    | 1                    | <i>Ilex skutchii</i>           | Plomillo                  |               |
|                                                                                         |           |                    | 2                    | <i>Grias claucifolia</i>       | Tabacon (cortados)        |               |
| Subtotal                                                                                |           |                    | 6                    |                                |                           |               |
| 4                                                                                       | 222       | 609 443 / 397 926  | 1                    | <i>Genipa americana</i>        | Guaitil                   |               |
|                                                                                         |           |                    | 1                    | <i>Rollinnia pittieri</i>      | Anonillo                  |               |
|                                                                                         |           |                    | 1                    | <i>Guazuma ulmifolia</i>       | Guacimo                   |               |
|                                                                                         |           |                    | 1                    | <i>Terminalia lucidoides</i>   | Roble o Guayabo de charco |               |
|                                                                                         |           |                    | 2                    | <i>Ficus werkleriana</i>       | Chilamate                 |               |
|                                                                                         |           |                    | 1                    | <i>Grias claucifolia</i>       | Tabacon                   |               |
|                                                                                         |           |                    | 1                    | <i>Pterocarpus officinalis</i> | Sangrillo                 |               |
| Subtotal                                                                                |           |                    | 8                    |                                |                           |               |
| 5                                                                                       | 223       | 609 427 / 397 792  | 1                    | <i>Guazuma ulmifolia</i>       | Guacimo                   |               |
|                                                                                         |           |                    | 2                    | <i>Spondias mombin</i>         | Jobo                      |               |
|                                                                                         |           |                    | 1                    | <i>Prievia copaifera</i>       | Cativo                    |               |
|                                                                                         |           |                    | 1                    | <i>Pterocarpus officinalis</i> | Sangrillo                 |               |
| Subtotal                                                                                |           |                    | 5                    |                                |                           |               |
| Total                                                                                   |           |                    | 36                   |                                |                           |               |

**MINISTERIO DEL AMBIENTE, ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES**  
**TRIBUNAL AMBIENTAL ADMINISTRATIVO**



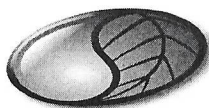
**TRIBUNAL  
AMBIENTAL  
ADMINISTRATIVO**



Ministerio del Ambiente  
Energía y Telecomunicaciones

18. El área de cada parcela es de 500 m<sup>2</sup>, parcela circular con un radio de 12.62 m, distancia medida con cinta métrica de 30 m de largo.
19. El terreno tiene un área total aproximada de 11.65 ha. En total las parcelas establecidas en la propiedad suman un área de 2500 m<sup>2</sup>.
20. La ley forestal en su definición de bosque establece 5 parámetros, a saber: 2 ha, 60 árboles/ha de 15 cm de DAP, 70% cobertura de copa, al menos un dosel, varias especies.
21. Por una simple operación matemática, conocida como regla de tres, se puede deducir que en un área de 500 m<sup>2</sup> se requiere la presencia de al menos 3 árboles. Otra deducción resulta de la misma regla al calcular que si en 1 ha (10 000 m<sup>2</sup>) debe haber 60 árboles, entonces en 0.25 ha (2500 m<sup>2</sup>) debería haber 15 árboles.
22. Como puede verse en el cuadro, la suma total de árboles en el área muestreada dentro de la finca es de 36, lo que supera, prácticamente, en más del doble, el valor mínimo para dicha área.
23. Manteniendo la misma regla de cálculo, resulta que si en una hectárea debe haber como mínimo 60 árboles entonces en un área de 11.65 ha, debería haber 699 árboles. Resulta entonces que, con base en los datos de campo, al extrapolar los 36 árboles de las parcelas al área total de la propiedad deberían haber 1677.6 árboles. Nótese entonces que este valor es 3 veces mayor al número mínimo según el parámetro de ley.
24. Cabe mencionar que los árboles inventariados por parcela poseían un DAP de al menos 15 cm, incluso con árboles de hasta 60 cm o mas de diámetro. En ningún caso se contabilizo arboles menores a 15 cm, los cuales de todas formas no existen en el lugar pues los estratos menores han sido eliminados.
25. Para los otros parámetros de la ley, nótese que dentro de los más críticos, a saber, numero de especies, al menos un dosel y 2 ha mínimo, los datos sugieren que se cumple con la definición de bosque, toda vez que la propiedad se ubica dentro de una superficie de cobertura forestal o arbórea mayor a las 2 hectáreas, no solo por la dimensión de la misma finca sino por el área aledaña. Para el caso del número de especies la ley menciona "varias especies" (lo cual implica 2 o más especies), entonces nótese en el cuadro que en el área muestreada hay 16 especies, incluyendo el yolillo.
26. Por otro lado, debido a la corta del sotobosque y, posiblemente, del estrato intermedio, solo es posible identificar con claridad un dosel, tal cual lo establece la norma vigente.
27. La propiedad en estudio se localiza dentro de una zona de mayor tamaño con cobertura forestal más densa o similar a la sometida a muestreo, siendo que esta área mayor, al no haber sido sometida a la corta de su sotobosque, mantiene los diferentes estratos del bosque, con excepción de algunas áreas aledañas que han sufrido alteraciones.

**MINISTERIO DEL AMBIENTE, ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES**  
**TRIBUNAL AMBIENTAL ADMINISTRATIVO**



**TRIBUNAL  
AMBIENTAL  
ADMINISTRATIVO**



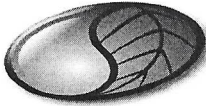
Ministerio del Ambiente  
Energía y Telecomunicaciones

28. De los parámetros definidos por ley, aunado a los datos de campo, se infiere que el lugar constituye bosque, lo cual se verifica en el mapa de cobertura forestal FONAFIFO 2000, presentado en la figura 2 de este informe.
29. Por otro lado, el plano 7-148973-93, representa un terreno que se ubica dentro de los límites del REGAMA, lo que le confiere triple condición de Patrimonio Natural del Estado (PNE), por ser un bosque, por ser terrenos de aptitud forestal o de protección y por ser un Área Silvestre Protegida (ASP).
30. En la parte de terreno que pertenece a sujeto privado, si bien no ha habido un cambio de uso del suelo, drástico, si hay plantas exóticas introducidas, además de pastos, la casa del cuidador y el camino de ingreso a la propiedad que partió en dos el bosque del frente de la propiedad.
31. Además, esta zona se ubica dentro del acuífero denominado Sixaola.
32. Se ignora si el propietario o permisionario, contaba o cuenta con los respectivos permiso para la corta de arboles. En todo caso, debe contemplarse que mediante DE N° 34043-MINAE, se estableció una veda total en el cantón de Talamanca.
33. Según el plano 7-148973-93, el terreno es para un permiso de uso, mismo que es a título precario, personalísimo e intransferible y, en el cual, no pueden darse construcción de obras de bienes inmuebles.

#### **4. CONCLUSIONES:**

1. La propiedad del plano 7-148973-93 se ubica dentro de la zona restringida de la zona marítima terrestre, colindante con los mojones que delimitan la zona pública, entre los mojones 131 y 135.
2. De acuerdo al mapa de distribución de Áreas Silvestres Protegidas (ASP) del SINAC, la propiedad en su totalidad (en referencia a los dos planos y la parte que no cuenta con plano) se ubica dentro de los límites del REGAMA.
3. En la propiedad se han dado actividades de corta de árboles y corta de los estratos inferiores del bosque, conocido como sotobosque.
4. El área de afectación corresponde a 9.1 ha, abarcando por completo el área del plano L-148973-93, que corresponde a propiedad demanial.
5. El número de árboles presentes en la propiedad, en general, supera en más del doble (2.4) a la cantidad mínima que debería haber si se cumpliera el valor mínimo establecido por la ley forestal vigente.
6. La superficie de la finca total, área privada y área estatal, se basta por sí sola, para determinar si es bosque o no, dado que posee más de 2 ha, razón por la cual no se hace mucha referencia o calificación a los terrenos aledaños.

**MINISTERIO DEL AMBIENTE, ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES**  
**TRIBUNAL AMBIENTAL ADMINISTRATIVO**



**TRIBUNAL  
AMBIENTAL  
ADMINISTRATIVO**



Ministerio del Ambiente  
Energía y Telecomunicaciones

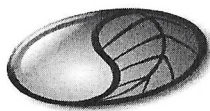
7. La propiedad, a pesar de las alteraciones realizadas, califica como bosque y por su condición intrínseca de suelo y vegetación, es un humedal de bosque anegado.
8. La parte de la propiedad que pertenece al Estado por su condición de bosque, de humedal y de ASP forma parte del PNE.
9. Aunque el cambio de uso del suelo no es drástico, es inminente la preparación del terreno para que esta situación se lleve a cabo en un futuro, pues existen ejemplos en toda la zona que sugieren que este proceso es el modus operandi de la región, con la gravedad de ocurrir, incluso, dentro de los límites de un ASP.
10. En el caso de la finca con plano L-140813-93, de propiedad privada, la misma ha sufrido cambios a través del tiempo, donde se ha eliminado la cobertura boscosa paulatinamente, para dar paso a un paisaje de potrero arbolado, dándose incluso introducción de especies exóticas. En resumen, se ha estado dando un proceso de cambio de uso del suelo.
11. En general, el panorama dentro del PNE y de la propiedad privada de la zona es un paulatino cambio de la estructura actual del paisaje, entre ellos bosques y humedales, un paisaje verde natural, por un gradual aumento en la construcción de obras, incluso dentro de los terrenos del Estado.
12. En la zona donde se ubica esta propiedad se localiza el acuífero Sixaola.

Cordialmente,

M.Sc. Juan Sanchez Ramirez  
Departamento Técnico-TAA

C: Consecutivo

MINISTERIO DEL AMBIENTE, ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES  
**TRIBUNAL AMBIENTAL ADMINISTRATIVO**

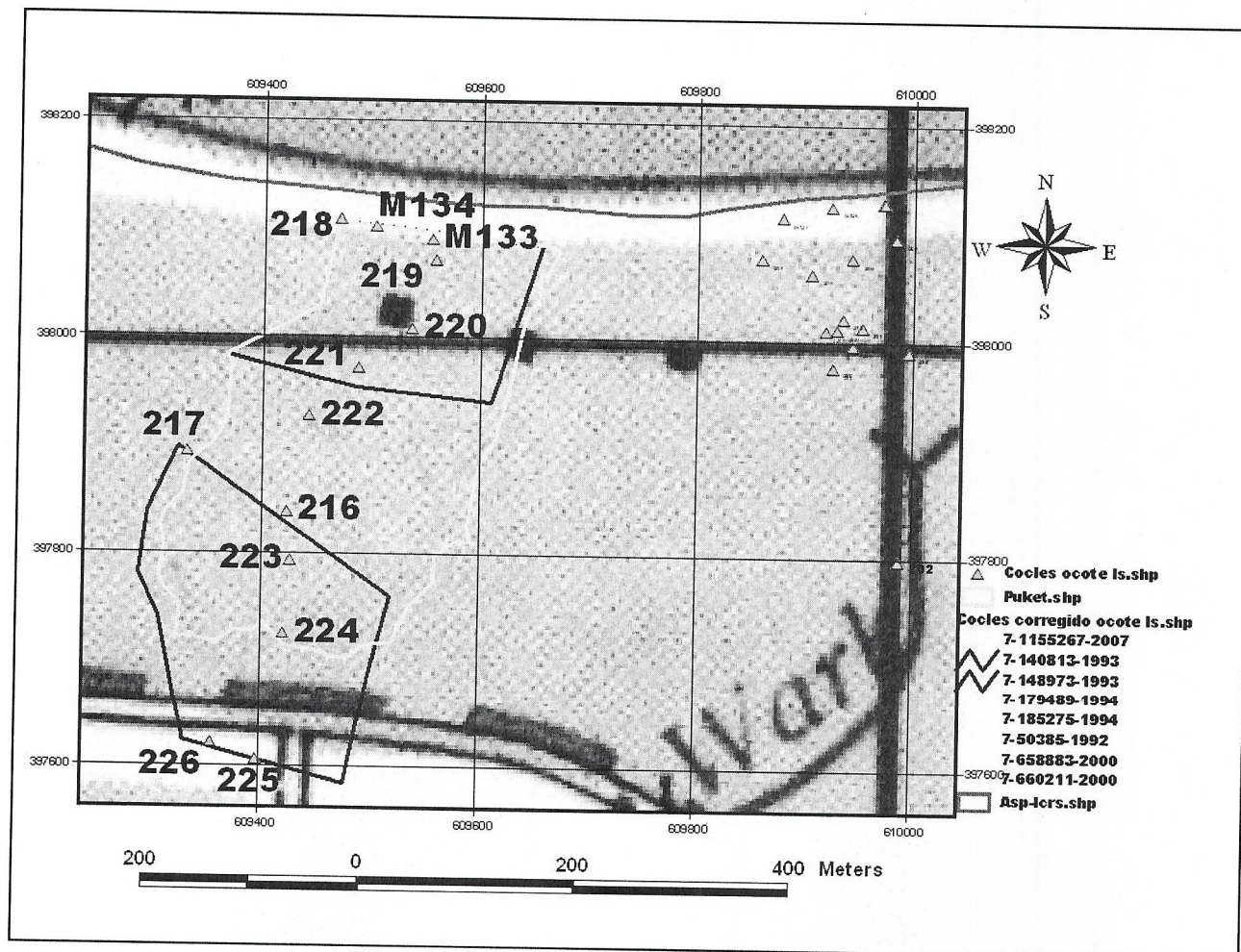


**TRIBUNAL  
 AMBIENTAL  
 ADMINISTRATIVO**



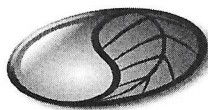
**MINAET**  
 Ministerio del Ambiente  
 Energía y Telecomunicaciones

Figura 1. Ubicación de los planos 7-140813-93 y 7-148973-93, dentro de los límites del REGAMA.



Fuente: Hoja cartográfica Sixaola. Mapa ASP, SINAC 2005

MINISTERIO DEL AMBIENTE, ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES  
**TRIBUNAL AMBIENTAL ADMINISTRATIVO**

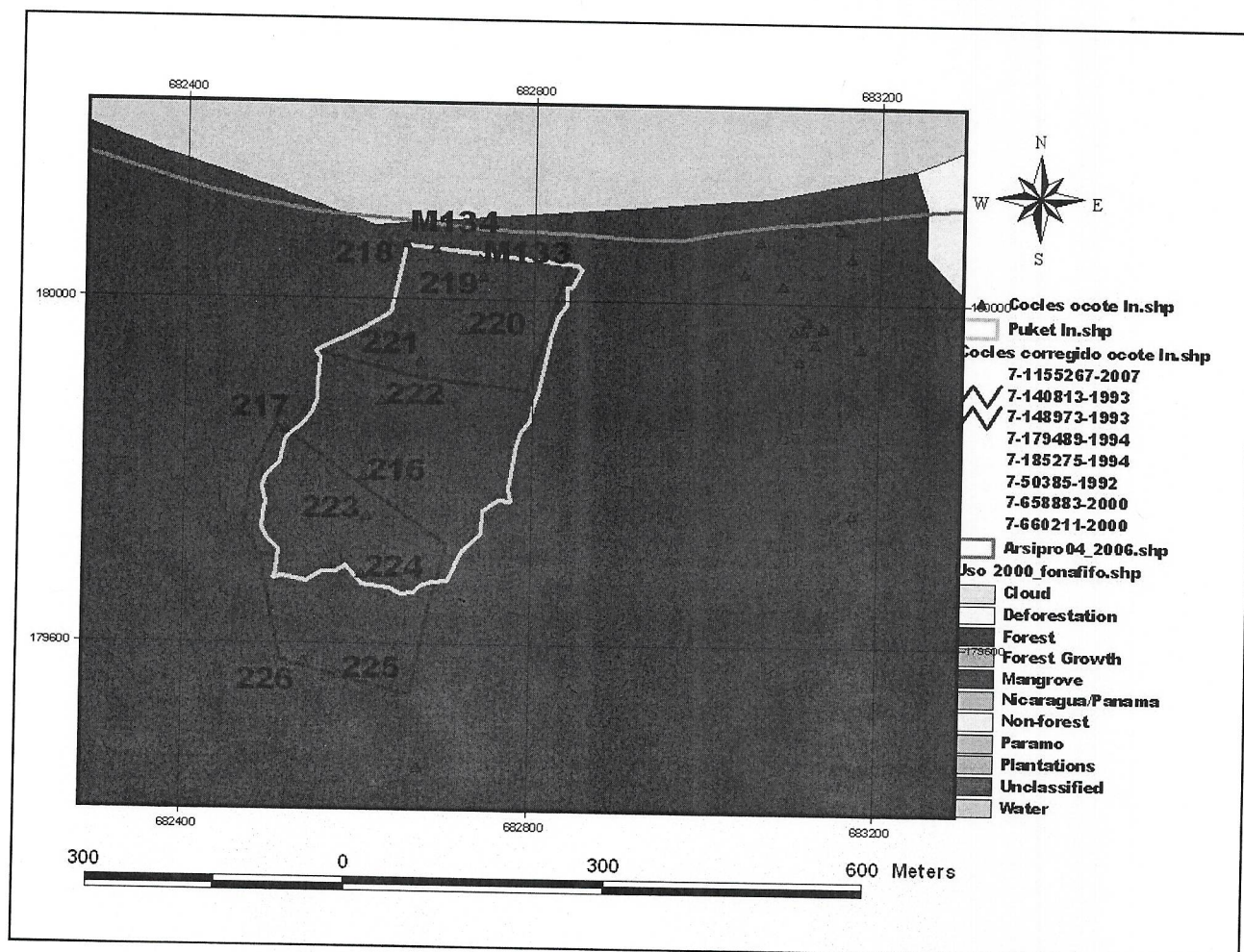


**TRIBUNAL  
 AMBIENTAL  
 ADMINISTRATIVO**



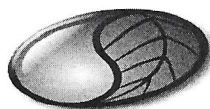
Ministerio del Ambiente  
 Energía y Telecomunicaciones

Figura 2. Las propiedades según planos 7-140813-93 y 7-148973-93 se ubican no solo dentro de los límites del REGAMA Sino que se ubican en terrenos que constituyen bosque según el mapa de cobertura forestal.



Fuente: Mapa ASP, SINAC 2005; FONAFIFO 2000

MINISTERIO DEL AMBIENTE, ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES  
TRIBUNAL AMBIENTAL ADMINISTRATIVO

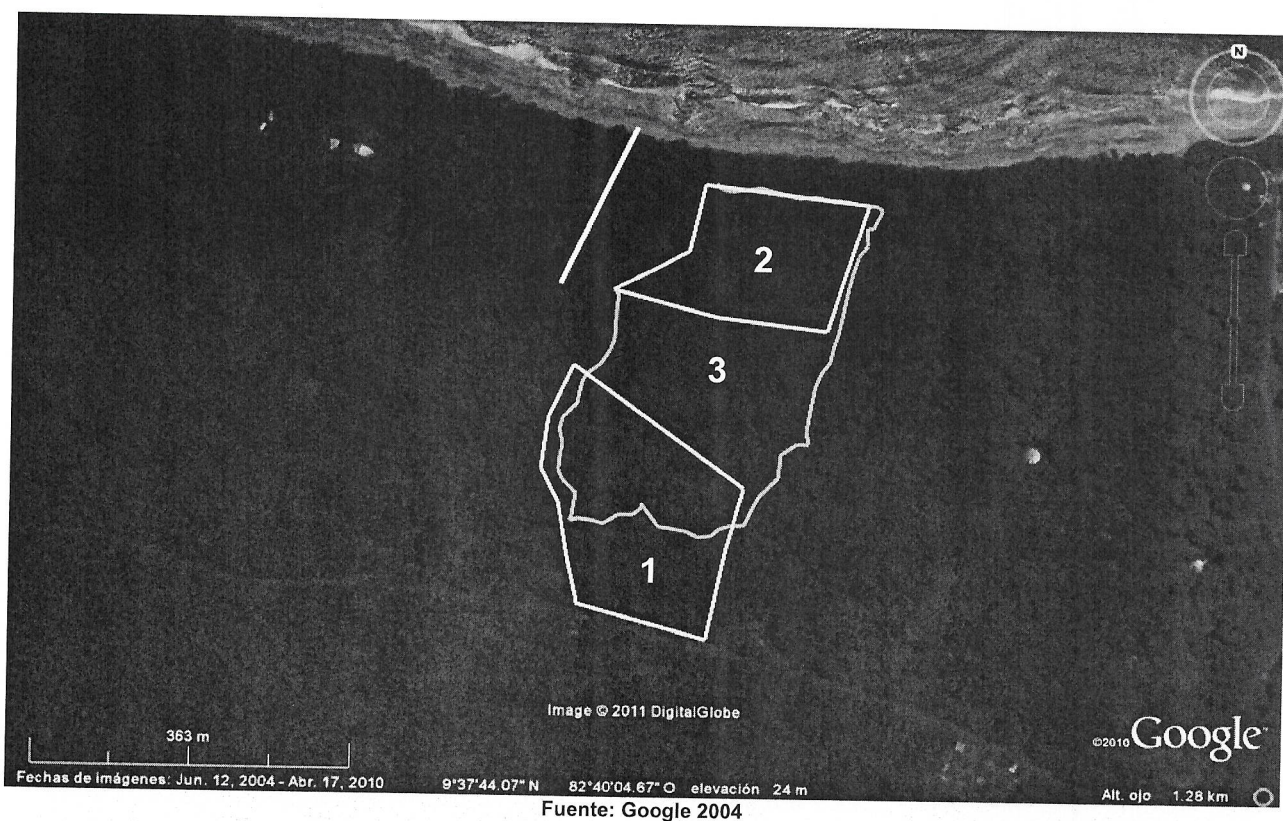


**TRIBUNAL  
AMBIENTAL  
ADMINISTRATIVO**

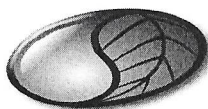


Ministerio del Ambiente  
Energía y Telecomunicaciones

Figura 3. Las propiedades según planos L-140813-93 (1) y L-148973-93 (2) (polígonos amarillos, en ese orden) se ubican en terrenos que constituyen bosque según la imagen mostrada en Google, como se aprecia en esta foto histórica del año 2004. La ley vigente data del año 1996, lo que implica que se está dando un progresivo cambio de uso del suelo. El Polígono verde, numerado como 3, representa el área que ha sido sometida a labores de tala y socola, dentro del bosque. Nótese que este polígono verde abarca toda la propiedad del plano 2, que es propiedad estatal.



MINISTERIO DEL AMBIENTE, ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES  
TRIBUNAL AMBIENTAL ADMINISTRATIVO

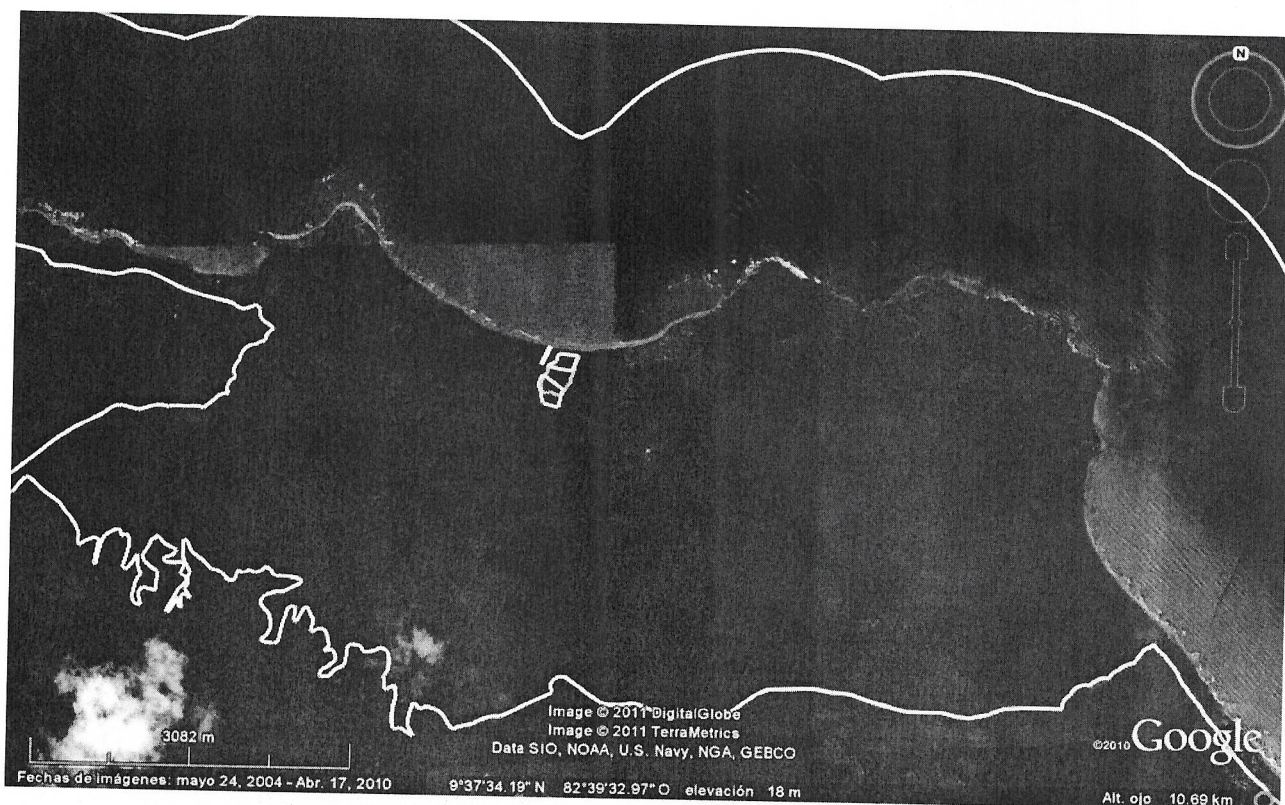


TRIBUNAL  
AMBIENTAL  
ADMINISTRATIVO



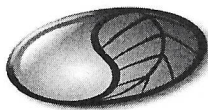
Ministerio del Ambiente  
Energía y Telecomunicaciones

Figura 4. En esta imagen de Google se observa como los planos 7-140813-93 y 7-148973-93 se ubican dentro de los límites del REGAMA.



Fuente: Google 2004

MINISTERIO DEL AMBIENTE, ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES  
TRIBUNAL AMBIENTAL ADMINISTRATIVO



**TRIBUNAL  
AMBIENTAL  
ADMINISTRATIVO**



Ministerio del Ambiente  
Energía y Telecomunicaciones



Foto 1. Vista de la finca donde se ha cortado el sotobosque.



Foto 2. Vista de la una de las zanjas que facilitan el Drenaje o evacuación de las aguas.



Foto 3. Ejemplo de algunos de los árboles presentes En el sitio. Nótese las gambas de uno de ellos, adaptación fisiológica para condiciones de extrema humedad.

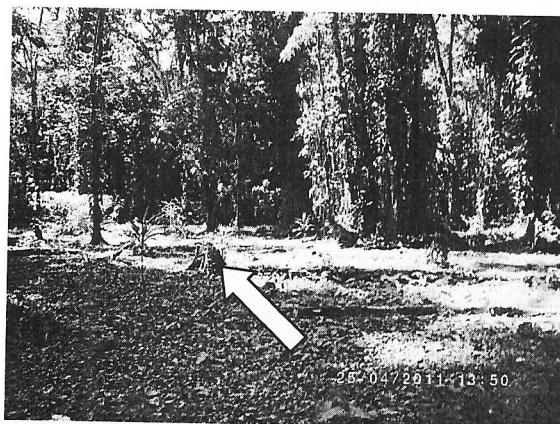
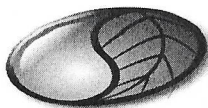


Foto 4. Sector de la finca donde se cortaron árboles.

MINISTERIO DEL AMBIENTE, ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES  
**TRIBUNAL AMBIENTAL ADMINISTRATIVO**



**TRIBUNAL  
AMBIENTAL  
ADMINISTRATIVO**



Ministerio del Ambiente  
Energía y Telecomunicaciones



Foto 5. Otro sector de la finca donde se observa un Árbol cortado y la introducción de pastos.

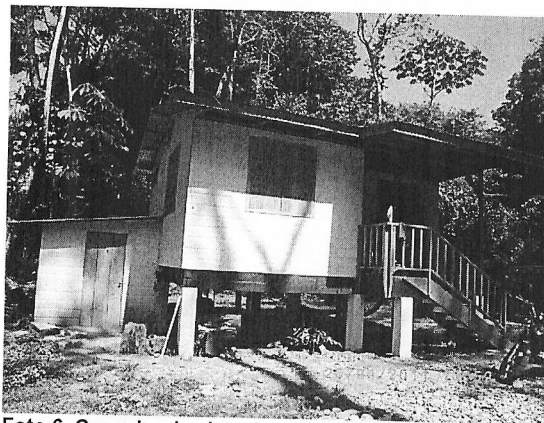


Foto 6. Casa donde vive el cuidador de la finca.



Foto 7. Nótese la introducción de plantas exóticas.



Foto 8. Vista de la entrada principal a la propiedad.